

Výroční zpráva

2022

MUSTAND INVESTORS PODFOND
za období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022



Obsah

| | |
|--|----|
| Obsah..... | 2 |
| Čestné prohlášení..... | 4 |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí..... | 5 |
| Profil Podfondu a skupiny | 8 |
| Účetní závěrka k 31. 12. 2022 | 14 |
| Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022 | 16 |
| Zpráva auditora..... | 35 |

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

| | |
|--------------------------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | MUSTAND PROPERTY FOND SICAV a.s., IČO: 171 21 108, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27274 |
| Podfond | MUSTAND INVESTORS PODFOND, NID: 751 63 314 |
| Účetní období | Období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022 |
| Neinvestiční část Fondu | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF. |

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|--------------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška TRP | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |

Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 16. 3. 2023



MUSTAND INVESTORS PODFOND,
MUSTAND PROPERTY FOND SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec

Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

| | |
|---------------|---|
| Fond | MUSTAND PROPERTY FOND SICAV a.s., IČO: 171 21 108, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27274 |
| Podfond | MUSTAND INVESTORS PODFOND, NID: 751 63 314 |
| Účetní období | Období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022 |

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

Podfond od svého vzniku v souladu s investiční strategií podfondu vyhledával obchodní příležitosti a projekty pro realizaci úpisu investičních akcií. V Účetním období Podfond realizoval market prospection zaměřený na projekty výstavby individuálního a nájemního bydlení. Realizoval vícero analýzy společností podnikajících na realitním trhu. Navzdory rekordnímu nárůstu cen nemovitostí na Slovensku ve 2. čtvrtletí se ve 3. čtvrtletí výrazně zpomalil. Zatímco meziročně rostla poptávková cena nemovitostí o 21,9 %, ve 3. čtvrtletí byl nárůst jen o 1,6 %. Vzhledem nad očekávanou vysokou míru inflace a zvyšování úrokových sazeb Evropské centrální banky Podfond ve druhé polovině účetního období nepokračoval v akvizičním procesu majetkových účastí společností.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným záporným hospodářským výsledkem ve výši -1 390 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady na správu Podfondu.

1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

Hodnota portfolia Podfondu je tvořeno ze 100 % vklady na běžném účtu vedeném u ČSOB, tj. 909 tis. Kč.

Portfolio Podfondu je financováno cizími zdroji ve výši 2 299 tis. Kč, která jsou tvořena přijatou půjčkou ve výši 2 000 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 299 tis. Kč. Podfond vykazuje záporný vlastní kapitál ve výši -1 390 tis. Kč, který představuje hospodářský výsledek za účetní období.

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 909 tis. Kč. Ta jsou tvořena pouze vklady na běžném účtu vedeném u ČSOB, tj. 909 tis. Kč.

Podfond vznikl v účetním období, proto v grafu není uvedeno srovnávací období.

Struktura aktiv v tis. Kč

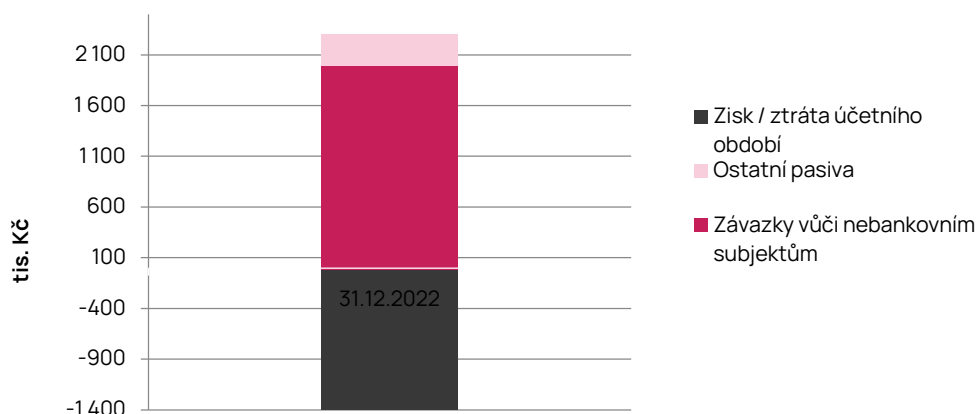


PASIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění pasiva v celkové výši 909 tis. Kč. Jsou tvořena zejména cizími zdroji, a to přijatou půjčkou ve výši 2 000 tis. Kč a ostatními pasivy (především dohadnými položkami) ve výši 299 tis. Kč, dále vlastními zdroji ve výši -1 390 tis. Kč, kterým je hospodářský výsledek za účetní období.

Podfond vznikl v účetním období, proto v grafu není uvedeno srovnávací období.

Struktura pasiv v tis. Kč



2. Výhled na následující období

Z hlediska významnějších investičních událostí bude Podfond usilovat o dokončení úpisu investičních akcií investorů. Podfond plánuje představit investorům strategii fondu zaměřenou na projekty výstavby individuálního a nájemního bydlení. Nadále bude vyhledávat a vyhodnocovat nové investiční příležitosti. Strategii však přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici.

Podfond plánuje investovat do majetkových účastí společností podnikajících na realitním trhu, s převážnou částí investic na Slovensku, kde se dopady měnové politiky Evropské centrální banky na ocenění aktiv Podfondu projeví výrazně až v roce 2023. Nárůst cen nemovitostí na Slovensku se ve 3. čtvrtletí výrazně zpomalil. Zatímco meziročně rostla poptávková cena nemovitostí o 21,9 %, ve 3. čtvrtletí byl nárůst jen o 1,6 %. V roce 2023 se očekává, že bude rokem obratu v nemovitostní oblasti. Odhaduje se, že ceny nemovitostí mírně poklesnou a nebudou kopírovat inflační křivku tak, jak se to předpokládá u cen spotřebního zboží.

Současná komunikace tvůrců měnových politik naznačuje, že úrokové sazby se dostanou na ještě vyšší úroveň. To má negativní vliv na náladu investorů, v důsledku čeho hlavní akciové indexy v prosinci odepisovaly svoje hodnoty i navzdory relativně silným nárůstům v říjnu a listopadu 2023. Evropská centrální banka dne 2. 11. 2022 zveřejnila navýšení úrokových sazeb pro hlavní refinanční operace na úroveň 2,00 % a dne 21. 12. 2022 na úroveň 2,50 %.

Podfond plánuje v následujícím období využít ochlazení na realitním trhu a realizovat projekty nájemního bydlení v regionech s nejnižší dostupností bydlení. Strategii Podfondu potvrzuje i aktuální vývoj úvěrů na bydlení, kdy se na Slovensku úrokové sazby pro nové úvěry dostaly na úroveň 3,2 %. Domácnosti, které měly zájem o koupi, se při očekávaném růstu sazeb snažily transakce zrealizovat v první polovině roku 2022. Výsledkem je snížená poptávka, která ve spojitosti s meziroční inflací na úrovni 12,8 % a vysokých cen energií, bude pravděpodobně vést v roce 2023 ke kontinuálnímu poklesu cen nemovitostí určených na bydlení.

Podfond však pozitivně přijal zprávu o regulovaných cenách energií pro domácnosti v roce 2023. Tržní ceny naznačovali několikanásobné zvýšení regulovaných cen plynu, tepla a elektřiny. Vláda Slovenské republiky schválila 1. prosince 2022 limity, kterými tlumí růst regulovaných cen.

Profil Podfondu a skupiny

1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: MUSTAND INVESTORS PODFOND

Identifikační údaje:

NID: 751 63 314

DIČ: CZ685987412

Sídlo:

Ulice: Příčná 1892/4, Nové Město

Obec: Praha 1

PSČ: 110 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 31. 3. 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27274 dne 10. 5. 2022. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 27. 4. 2023.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou www.amista.cz/mustand.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 12. 5. 2022 rozhodnutím představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 23. 5. 2022.

Akcie:

Akcie:

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy A**)

Čistý obchodní majetek: - 1 390 tis. Kč

Orgány Podfondu

Představenstvo:

AMISTA investiční společnost, a.s. (od 10. 5. 2022)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby:

Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec

(od 10. 05. 2022)

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho Podfondu. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho Podfondu. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo má jediného člena. Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu, resp. Podfondu.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada:

Člen dozorčí rady: **Ing. Boris Čarakčiev** (od 10. 5. 2022 – 15. 07. 2022)
narozen: 11. 5. 1974
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Zuzana Andre** (od 10. 5. 2022 – 15. 7. 2022)
narozen: 10. 6. 1976
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Katarína Tkáčiková** (od 15. 7. 2022)
narozen: 19. 9. 1980
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Katarína Tkáčiková** (od 15. 7. 2022)
narozen: 19. 9. 1980
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, resp. Podfondu jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Podfond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních

investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer

Radim Vitner

Narozen: 1976

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

Ing. Robert Mocek

Narozen: 1961

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

Vojtěch Ruffer, MSC.

Narozen: 1995

Vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. Na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

Portfolio manažer

Ing. Karolína Kostecká

Narozena: 1991

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma: **Československá obchodní banka, a.s.** (od 26. 5. 2022)
Sídlo: Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57
IČO: 000 01 350

5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

6. Údaje o osobách, které byly depozitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.

7. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční finanční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Podfond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Podfondu

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

9. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen pouze vkladem na běžném účtu vedený u ČSOB ve výši 909 tis. Kč (100 %).

10. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

Podfond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

12. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Podfond vzhledem ke svému předmětu podnikání neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

V Účetním období nebyl v Podfondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

14. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu: | 31. 12. 2022 |
|--|----------------|
| Fondový kapitál Podfondu (Kč): | -1 390 |
| Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období: | 0 |
| Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks): | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období: | 0 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč): | Nevyhlašuje se |

Podfond vznikl v účetním období, proto v tabulce není uvedeno srovnávací období. Zároveň se nevyhlašuje kurz investiční akcie třídy A, jelikož v účetním období nebyla provedena emise ani odkup investičních akcií třídy A.

15. Informace související s environmentální udržitelností

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti, a to zejména z důvodů, že trhy aktuálně:

- nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;
- nedisponují dostatečným množstvím zveřejňovaných informací týkajících se udržitelnosti, a to jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru, což může vést k informační asymetrii ohledně výkonnosti aktiv z hlediska jejich udržitelnosti; a
- neposkytují dostatečné informace o potencionálních vyšších rizicích v důsledku vývoje sektorové legislativy a nákladech na financování a možnostech případné veřejné podpory environmentálně udržitelných projektů.

16. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu:

Ke dni 10. 11. 2022 byl statut změněn tak, že došlo k:

- udělení výjimky pro splnění limitu pro maximální expozici Fondu

17. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

18. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

Žádné skutečnosti nenastaly.

19. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

Účetní závěrka k 31. 12. 2022

Účetní jednotka:

MUSTAND INVESTORS
PODFOND

Sídlo: Příčná 1892/4, Nové
Město, 110 00 Praha 1,
Česká republika

NID: 751 63 314

Předmět podnikání: činnost
investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní
závěrky: 16. 3. 2023

Rozvaha k 31. 12. 2022

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2022 |
|----------------------|--|--------------|
| AKTIVA | | |
| 3 | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami 4 | 909 |
| | v tom: a) splatné na požádání | 909 |
| Aktiva celkem | | 909 |

Srovnávací období není uvedeno, jelikož se jedná o první účetní období Podfondu.

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------|
| PASIVA | | |
| 2 | Závazky vůči nebankovním subjektům 5 | 2 000 |
| | v tom: a) ostatní závazky | 2 000 |
| 4 | Ostatní pasiva 6 | 299 |
| Cizí zdroje celkem | | 2 299 |
| 4 | Ztráta za účetní období 7 | - 1 390 |
| Vlastní kapitál celkem | | - 1 390 |
| Pasiva celkem | | 909 |

Srovnávací období není uvedeno, jelikož se jedná o první účetní období Podfondu.



Podrozvahové položky k 31. 12. 2022

| Tis. Kč | Poznámka | 31. 12. 2022 |
|---------|-----------------------------------|--------------|
| | Podrozvahová aktiva | 909 |
| 8 | Hodnoty předané k obhospodařování | 8 |

Srovnávací období není uvedeno, jelikož se jedná o první účetní období Podfondu.

Výkaz zisku a ztráty od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022

| Tis. Kč | Poznámka | od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022 |
|---------|---|--------------------------------|
| 5 | Náklady na poplatky a provize | -5 |
| 9 | Správní náklady | -1 385 |
| | b) ostatní správní náklady | -1 385 |
| 19 | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | -1 390 |
| 23 | Daň z příjmů | 0 |
| 24 | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | -1 390 |

Srovnávací období není uvedeno, jelikož se jedná o první účetní období Podfondu.

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2022

| Tis. Kč | Kapitálové fondy | Oceňovací rozdíly | Zisk (ztráta) | Celkem |
|------------------------------------|------------------|-------------------|---------------|--------|
| Zůstatek k 23. 5. 2022 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0 | 0 | -1 390 | -1 390 |
| Zůstatek k 31. 12. 2022 | 0 | 0 | -1 390 | -1 390 |



Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2022

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

| | |
|---------------|---|
| AMISTA IS | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond | MUSTAND PROPERTY FOND SICAV a.s., IČO: 171 21 108, se sídlem Příčná 1892/4, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27274 |
| Podfond | MUSTAND INVESTORS PODFOND, NID: 751 63 314 |
| Účetní období | Období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022 |

Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

| | |
|-------------------------|--|
| Dohoda FATCA | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech | zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o daních z příjmů | zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů |
| Zákon o účetnictví | zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů |
| ZISIF | zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů |
| ZMSSD | zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů |
| ZOK | zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů |
| ZPKT | zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů |
| Vyhláška TRP | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů |



1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Účetním období, které bylo pro Podfond prvním v rámci jeho fungování, se Podfond ve své činnosti zaměřil na nastavení základních procesů a vztahů se všemi zainteresovanými subjekty. Naplno se rozběhly aktivity v oblasti úpisu investičních akcií a vyhledávání a hodnocení investičních příležitostí.

V prvním Účetním období Podfond prozatím nezrealizoval žádnou investici.

Údaje o vzniku

Podfond MUSTAND INVESTORS PODFOND byl vytvořen dne 12. 5. 2022 rozhodnutím představenstva Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 23. 5. 2022. Byl založen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350 se sídlem Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Podfondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena AMISTA IS z majetku Podfondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.



Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie: 0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě
(investiční akcie **třídy A**)

Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č.j.2022/051463/CNB/570 ze dne 24. 5. 2022, které nabylo právní moci dne 23. 5. 2022.

Sídlo Podfondu

Příčná 1892/4
Praha 1 – Nové Město
110 00

Identifikační údaje:

NID: 751 63 314
IČO Fondu: 171 21 108

Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 10. 5. 2022)
IČO: 274 37 558
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Michal Kusák, Ph.D.**, pověřený zmocněnec (od 10. 5. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. Také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Ing. Boris Čarakčiev** (od 10. 5. 2022 – 15. 7. 2022)
narozen: 11. 5. 1974
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Zuzana Andre** (od 10. 5. 2022 – 15. 7. 2022)
narozen: 10. 6. 1976
vzdělání: vysokoškolské



Člen dozorčí rady: **Ing. Katarína Tkáčiková** (od 15. 7. 2022)
narozen: 19. 9. 1980
vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Katarína Tkáčiková** (od 15. 7. 2022)
narozen: 19. 9. 1980
vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, resp. Podfondu jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do účastí v kapitálových obchodních společnostech podnikajících v oblasti zdravotních a sociálních služeb, farmakologie, výroby zdravotních prostředků, vývoje softwarů souvisejících se zdravím a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022. Minulé účetní období není uvedeno vzhledem k tomu, že Podfond vznikl v účetním období.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:



A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. Cenných papírů, den provedení platby, popř. Inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

B. Finanční aktiva a finanční závazky

Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem

získání smluvních peněžních toků,

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určeno jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi, tj. Zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.



Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

Převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užitky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neoponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. Úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.



Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Znehodnocení

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

D. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

E. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

F. Přepočtení cizí měny

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočtení provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.



Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

G. Splatná a odložená daň

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

H. Spřízněné strany

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

I. Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

J. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu, resp. Podfondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.



3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

A. Opravy chyb minulých účetních období

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období.

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu. Žádné opravy zásadních chyb v průběhu roku 2022 nenastaly, jelikož se jedná o první účetní období.

B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022 nezměnily.

4. Pohledávky za bankami a za družstevními záložkami

A. Pohledávky za bankami dle druhu

| Tis. Kč | 31. 12. 2022 |
|-------------------|--------------|
| Běžné účty u ČSOB | 909 |
| Celkem | 909 |

B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

| Tis. Kč | 31. 12. 2022 |
|---|--------------|
| Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) | 909 |
| Čistá účetní hodnota | 909 |

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2022 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

5. Závazky vůči nebankovním subjektům

| Tis. Kč | 31. 12. 2022 |
|------------------------------------|--------------|
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 2 000 |
| z toho: a) ostatní závazky | 2 000 |
| Celkem | 2 000 |

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří přijatá půjčka od MUSTAND INVESTMENT LIMITED.

6. Ostatní pasiva

| Tis. Kč | 31. 12. 2022 |
|----------------------|--------------|
| Dohadné účty pasivní | 299 |
| Celkem | 299 |

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména náklady za provedení audit, dále náklady na obhospodařování Podfondu a náklady na zpracování daňového přiznání k dani z příjmů.

7. Zisk nebo ztráta za účetní období

Nejvyšší orgán navrhuje převést ztrátu za rok 2022 ve výši 1 390 tis. Kč do Neuhrazené ztráty z předchozích období.

8. Hodnoty předané k obhospodařování

| Tis. Kč | 31. 12. 2022 |
|-----------------------------------|--------------|
| Hodnoty předané k obhospodařování | 909 |
| Celkem | 909 |

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

9. Náklady na poplatky a provize

| Tis. Kč | 2022 |
|---|-----------|
| Bankovní poplatky | -5 |
| Náklady na poplatky a provize celkem | -5 |

Podfond vykázal náklady za rok 2022 ve výši 5 tis. Kč, které byly tvořeny bankovními poplatky.

10. Správní náklady

| Tis. Kč | 2022 |
|---|---------------|
| Náklady na administraci | -871 |
| Náklady na výkon funkce statutárního orgánu | -360 |
| Náklady na audit | -145 |
| Právní a daňové poradenství | -8 |
| Celkem | -1 385 |

Podfond vykázal náklady za účetní období ve výši 1 385 tis. Kč, které byly tvořeny především náklady na administraci a obhospodařování Podfondu.

11. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

A. Splatná daň z příjmů

Podfond vykázal ztrátu 1 390 tis. Kč. Podfondu nevznikla v účetním období daňová povinnost.

B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 12. 2022 nevznikl žádný odložený závazek ani pohledávka.



12. Náklady rozdělené podle geografické oblasti

| Tis. Kč | Česká republika |
|-------------------------------|-----------------|
| | 2022 |
| Náklady na poplatky a provize | -5 |
| Správní náklady | -1 385 |

13. Transakce se spřízněnými osobami

Za sledované období Podfond neneviduje žádné transakce se spřízněnou osobou.

14. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů.

| Tis. Kč | Povinně ve FVTPL | Povinně FVOCI majetkové nástroje | Celkem |
|--|------------------|----------------------------------|--------------|
| K 31. 12. 2022 | | | |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 909 | 0 | 909 |
| Finanční aktiva celkem | 909 | 0 | 909 |
| K 31. 12. 2022 | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 2 000 | 0 | 2 000 |
| Ostatní pasiva | 299 | 0 | 299 |
| Finanční závazky celkem | 2 299 | 0 | 2 299 |

15. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztríděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou

selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. Závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. Úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Podfond drží následující likvidní aktiva, která je schopný v krátkodobém časovém horizontu přeměnit na peněžní prostředky: zůstatky na běžných účtech ve výši 909 tis. Kč.

Pasiva jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 2 000 tis. Kč a ostatními závazky z titulu nákladových dohadných položek ve výši 299 tis. Kč.

| k 31. prosinci 2022 | Do 3měs. | Od 3 měs. do 1 roku | Od 1 roku do 5 let | Nad 5 let | Bez specifik. | Celkem |
|--|----------|------------------------|-----------------------|--------------|------------------|--------|
| Tis. Kč | | | | | | |
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami | 909 | 0 | 0 | 0 | 0 | 909 |
| Celkem aktiva | 909 | 0 | 0 | 0 | 0 | 909 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 2 000 | 0 | 0 | 0 | 2 000 |
| Ostatní pasiva | 0 | 299 | 0 | 0 | 0 | 299 |
| Vlastní kapitál | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 390 | -1 390 |
| Celkem závazky | 0 | 2 299 | 0 | 0 | -1 390 | 909 |
| Gap | 909 | -2 299 | 0 | 0 | 1 390 | 0 |
| Kumulativní gap | 909 | -1 390 | -1 390 | -1 390 | 0 | 0 |

Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv)

Podfond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V průběhu roku 2022 došlo k vyššímu než očekávanému nárůstu inflace, vyvolanému především růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce (tlak na zvyšování mezd). Zvýšená inflace bude mít negativní vliv na reálné výnosy z některých úročených aktiv.

Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Podfond je vystaven měnovému riziku vyplývajícímu z toho, že hodnota fondu je vyjadřována vzhledem k akciím emitovaným v Kč, zatímco majetek a závazky fondu jsou i v jiných měnách. Investiční strategie fondu však není zaměřena na tzv. hedgování možných změn kurzů měnových párů do Kč a fond v této souvislosti nemá otevřeny žádné zajišťovací či jiné derivátové pozice a neposkytuje investorům vzhledem k možným změnám měnových kurzů žádné záruky, když měnové riziko není specificky řízeno. Strukturu měn vzhledem k aktivům a pasivům uvádí následující tabulka.

Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2022

| k 31. prosinci 2022 | EUR | CZK | Ostatní | Celkem |
|--|------------|------------|----------------|---------------|
| Tis. Kč | | | | |
| Pohledávky za bankami | -1 | 910 | 0 | 909 |
| Celkem aktiva | -1 | 910 | 0 | 909 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 2 000 | 0 | 2 000 |
| Ostatní pasiva | 0 | 299 | 0 | 299 |
| Vlastní kapitál | 0 | - | 0 | -1 390 |
| Celkem pasiva | 0 | 909 | 0 | 909 |
| Čistá devizová pozice | -1 | 1 | 0 | 0 |
| Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 % | 0,01 | 0 | 0 | 0 |

Případná procentní změna v kurzu příslušného měnového páru se ve stejné míře projeví v hodnotě příslušného aktiva či pasiva.

Riziko protistrany, úvěrové riziko

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími téměř bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Fondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

Politické riziko

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezováním dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna válečným konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může docházet k nárůstu provozních nákladů.

16. Reálná hodnota

Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)

Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;



- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.
- Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:
 - ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
 - pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
 - pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
 - pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací. Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

| Tis. Kč | 31.12.2022 | | |
|------------------------------------|------------|----------|----------|
| | úroveň 1 | úroveň 2 | úroveň 3 |
| Finanční aktiva | | | |
| Pohledávky za bankami | 0 | 909 | 0 |
| Finanční závazky | | | |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 0 | 2 000 | 0 |
| Ostatní pasiva | 0 | 299 | 0 |

Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Závazky vůči nebankovním subjektům a ostatní pasiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

17. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Počet osob, u kterých bylo laboratorně prokázáno onemocnění COVID-19 se v České republice od počátku roku 2022 postupně snižoval. Zároveň také docházelo k rozvolňování a odstraňování restriktivních opatření nařízených vládou. Z důvodu zklidnění situace množství očkovaných v roce 2022 stagnovalo, přičemž aktuálně je naočkováno přibližně 7 mil. obyvatel České republiky.

Dozvuky pandemie COVID-19 a souvisejících ekonomických opatření, přijatých ze strany vlád, vedly v souvislosti s růstem cen energií, problémy v rámci dodavatelských řetězců a na trhu práce k výraznému nárůstu inflace. Česká národní banka se snaží od druhé poloviny roku 2021 inflaci mírnit pomocí postupného zvyšování úrokových sazeb, na konci sledovaného období tak 2T repo sazba činila 7,00 %.

V roce 2022 na trhu převládala spíše negativní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 poklesl přibližně o 19 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 12 %. Dalším faktorem působícím na ocenění aktiv je invaze vojsk Ruské Federace na Ukrajinu, která způsobila zhoršení mezinárodní politické situace.

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy, vysoká inflace, rostoucí životní náklady spojené s poměrně razantně klesající spotřebitelskou poptávkou a zpomalením ekonomického růstu. S výhledem na rok 2023 je taktéž spojeno riziko hospodářské recese, a to jak v USA, tak v Evropě. Riziko do budoucna představuje rovněž aktuálně akcelerující epidemie COVID-19 v Číně, což může vést mj. k dalšímu nárůstu problémů v rámci dodavatelských řetězců.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.



18. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky.

V Praze dne 16. 3. 2023



MUSTAND INVESTORS PODFOND,
MUSTAND PROPERTY FOND SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s.,
člen představenstva
Ing. Michal Kusák, Ph.D.
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2022

MUSTAND INVESTORS PODFOND

Praha, březen 2023



Údaje o auditované účetní jednotce

| | |
|------------------------|---|
| Název účetní jednotky: | MUSTAND INVESTORS PODFOND |
| Sídlo: | Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1 |
| IČO fondu: | 171 21 108 |
| NIČ podfondu: | 751 63 314 |
| Statutární orgán: | AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Michal Kusák, Ph.D., pověřený zmocněnec |
| Předmět činnosti: | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období: | 23. května 2022 až 31. prosince 2022 |
| Příjemce zprávy: | investoři podfondu |

Údaje o auditorské společnosti

| | |
|---|--|
| Název společnosti: | AUDIT ONE s.r.o. |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 604 |
| Sídlo: | Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín |
| Zápis proveden u: | Městského soudu v Praze |
| Zápis proveden pod číslem: | oddíl C, číslo vložky 345046 |
| IČO: | 099 38 419 |
| DIČ: | CZ09938419 |
| Telefon: | +420 771 224 893 |
| E-mail: | info@auditone.cz |
| Odpovědný auditor: | Ing. Jakub Kovář |
| Evidenční číslo auditora: | č. 1959 |



Zpráva nezávislého auditora

pro investory podfondu MUSTAND INVESTORS PODFOND

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **MUSTAND INVESTORS PODFOND** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu MUSTAND INVESTORS PODFOND k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1. přílohy účetní závěrky k 31. 12. 2022 která popisuje, že účetní jednotka vznikla zápisem do seznamu vedeného Českou národní bankou ke dni 23. 5. 2022. Z tohoto důvodu byla účetní závěrka účetní jednotky k 31. 12. 2022 sestavena za období od 23. 5. 2022 do 31. 12. 2022. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.



Odповідnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení společnosti plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odповідnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat vedení společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 28. března 2023



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora 1959
AUDIT ONE s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 604